TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH SƠN LA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 41/2019/DS-PT
Ngày: 20-11-2019
V/v: *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hải

Các Thẩm phán: Ông Phạm Tuấn Minh

Ông Đinh Huy Hiệp

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Lê Thu Phương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La tham gia phiên toà: Bà Phạm K2 Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La xét xử phúc thẩm K4 khai vụ án dân sự thụ lý số 48/TLDS-PT ngày 21 tháng 10 năm 2019 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2019/DS-ST ngày 26/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố A bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 49/2019/QĐ-PT ngày 22 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sơn La; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đinh Văn K, bà Lường Thị Ngọc K1; địa chỉ: Số nhà 69, đường Chu Văn An, tổ C, pK5 B, thành phố A, tỉnh Sơn La; ông K có mặt, bà K1 vắng mặt đã ủy quyền cho ông K tham dự phiên tòa;

Bị đơn: Ông Lù Văn K2, bà Lò Thị K3; địa chỉ: Bản C, xã B, thành phố A, tỉnh Sơn La; đều có mặt tại phiên tòa;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Trịnh Đức K4, bà Nguyễn Thị K5; địa chỉ: Tổ C, phường B, thành phố A, tỉnh Sơn La; ông K4 có mặt, bà K5 có đơn xin xét xử vắng mặt;

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Lò Thị K3 và người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Đức K4 là ông Đinh Văn S- Luật sư của K4 ty Luật TNHH Pháp Lý Việt, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh; có mặt tại phiên tòa.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Lò Thị K3 và người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Đức K4.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, lời khai tại phiên tòa và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn ông Đinh Văn K và bà Lường Thị Ngọc K1 trình bày:

Tháng 02/2011, vợ chồng ông Đinh Văn K, bà Lường Thị Ngọc K1 và vợ chồng ông Lù Văn K2, bà Lò Thị K3 có bàn bạc, thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở đối với diện tích 135m^2 đất, thuộc thửa số 7C, sơ đồ số 46-18; địa chỉ thửa đất tại Tổ C, phường B, thành phố A, tỉnh Sơn La. Diện tích đất đã được cấp GCNQSDĐ số AB 119926 mang tên ông Đinh Văn K, do UBND thị xã Sơn La cấp ngày 25/4/2005. Trên đất có một nhà xây cấp IV, khung sắt.

Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.520.000.000 đồng. Nhưng đến nay, ông K2, bà K3 mới thanh toán được cho ông K, bà K1 số tiền 860.000.000 đồng theo giấy nhận tiền bán đất ngày 21/7/2011 và giấy biên nhận ngày 30/10/2011. Số tiền còn nợ lại là 660.000.000 đồng. Ông K2, bà K3 hẹn sẽ thanh toán sau khi lấy tiền vay ở Ngân hàng về và hai bên thỏa thuận khi ông K2, bà K3 giao đủ tiền sẽ cùng nhau ký kết hợp đồng theo quy định.

Cũng trong khoảng thời gian này, ông bà K1 K còn chuyển nhượng cho ông bà K2 K3 một chiếc xe ô tô với giá 300.000.000 đồng. Số tiền này, đến nay ông bà K2 K3 cũng chưa thanh toán cho ông bà K1 K.

Để làm thủ tục vay tiền tại Ngân hàng, ông K2 bà K3 có mượn của ông bà K K1 GCNQSDĐ để thế chấp tại Ngân hàng. Do tin tưởng nên bà K1 đã giao GCNQSDĐ cho ông bà K2 K3 cầm. Khi vay tiền tại Ngân hàng, ông bà K2 K3 nói phải có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Ngân hàng mới cho vay tiền và đưa hợp đồng cho bà K1 ký. Bà K1 ký tại nhà, ông K không ký vào hợp đồng.

Sau đó, ông bà K3 K2 tiến hành các thủ tục vay tại Ngân hàng. Khi có tiền vay, ông bà K2 K3 không hoàn trả nốt số tiền nhà và đất như đã hẹn. Nhiều lần ông bà K1 K đến yêu cầu ông bà K2 K3 trả nợ, nhưng ông bà K2 K3 khất nợ nhiều lần. Đến ngày 11/9/2013, ông bà K2 K3 đã viết giấy, nhất trí bàn giao lại thửa đất cho ông bà K1 K.

Đến nay, ông bà K1 K biết ông bà K2 K3 đã chuyển nhượng nhà và đất sang cho người khác, khi chưa thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán cho ông bà K1 K.

Do các bên có phát sinh tranh chấp liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được thanh toán xong, việc ký kết hợp đồng không có chữ ký của ông K; nên ông bà K1 K đã khởi kiện ra Tòa án, yêu cầu giải quyết những nội dung sau:

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lường Thị Ngọc K1, ông Đinh Văn K và bà Lò Thị K3, ông Lù Văn K2 K4 chứng ngày 25/8/2011 là hợp đồng vô hiệu.

2. Buộc ông Lù Văn K2, bà Lò Thị K3 phải bàn giao lại cho ông Đinh Văn K, bà Lường Thị Ngọc K1 diện tích đất 135m^2; , thuộc thửa số 7C, sơ đồ số 46-18; địa chỉ thửa đất tại Tổ C, phường B, thành phố A, tỉnh Sơn La.

Theo Bản tự khai, trình bày tại phiên tòa và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, bị đơn ông Lù Văn K2, bà Lò Thị K3 trình bày:

Về thời gian và nội dung xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 135m^2; thuộc thửa số 7C, sơ đồ số 46-18; địa chỉ thửa đất tại Tổ C, pK5 B, thành phố A, tỉnh Sơn La; bà K3 và ông K2 nhất trí như ý kiến trình bày của ông K, bà K1.

Về việc thanh toán tiền: Do kéo dài thời gian mua từ tháng 2/2011 đến tháng 9/2011, bên mua không đủ số tiền mua nên các bên đã thống nhất lại giá chuyển nhượng đất là 600.000.000 đồng. Bà K3 đã trả 660.000.000 đồng; còn lại chuyển sang cho vay lãi. Cụ thể là 860.000.000 đồng, tính lãi tùy thời điểm. Như vậy, đến thời điểm này ông bà K2 K3 cho rằng đã thanh toán xong tiền cho ông bà K1 K.

Bà K3 đưa ra một số giấy tờ chứng K2 việc đã trả ông bà K1 K hơn 1 tỷ đồng.

Quá trình làm thủ tục sang tên đổi chủ, bà K1 đã đưa cho bà K3 các giấy tờ gồm: Chứng K2 thư nhân dân, Sổ hộ khẩu để bà K3 hoàn thiện thủ tục. Đối với Tờ khai thuế thu nhập cá nhân và Tờ khai lệ phí trước bạ nhà đất, bà K3 xác nhận có ký thay ông K. Còn lại toàn bộ các giấy tờ khác, bà K3 đưa hồ sơ cho bà K1 tự hoàn thiện. Việc ông K ký hay bà K1 ký thay, bà K3 không được biết.

Khi lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng K4 chứng, chỉ có bà K1 và bà K3; không có mặt ông K và ông K2.

Việc đo đạc địa chính làm bìa đỏ, có cả Tổ trưởng và bà K1 đi cùng. Khi bà K3 thế chấp GCNQSDĐ tại Ngân hàng, ông bà K1 K có biết; bà K3 đã đề nghị ông bà K1 K lấy tiền để chuộc GCQNSDĐ về, do tại thời điểm này bà K3 đang làm ăn thua lỗ, nhưng không bà K1 K không đi chuộc về. Nay bà K1 đề nghị K4 nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà K1 K và ông bà K2 K3 là hợp đồng vô hiệu, bà K3 không nhất trí.

Bà K3 đã thanh toán cho bà K1 số tiền 660.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng đã được K4 chứng; số tiền còn lại các bên đã thống nhất chuyển sang là khoản tiền cho vay và tính lãi.

Ngày 17/10/2011, Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố A đã chỉnh lý lại GCNQSDĐ mang tên ông Đinh Văn K với nội dung: Đã chuyển nhượng quyền sử dụng cho bà Lò Thị K3. Kể từ ngày 17/10/2011 bà Lò Thị K3 được quyền quản lý và sử dụng diện tích đất 135m^2, thuộc thửa số 7C, sơ đồ số 46-18; địa chỉ thửa đất tại Tổ C, phường B, thành phố A, tỉnh Sơn La.

Ngày 24/9/2012, bà K3 đã thế chấp GCNQSDĐ nêu trên tại Ngân hàng Đầu tư và phát triển Chi nhánh tỉnh Sơn La để tiền số tiền 1.000.000.000 đồng. Sau đó, để lấy được GCNQSDĐ từ Ngân hàng, bà K3 đã nhờ ông Trịnh Đức K4 đứng ra trả tiền tại Ngân hàng. Ông K4 đã cùng bà K3 hoàn thiện nốt ngôi nhà đang còn xây dang dở. Đến năm 2015, bà K3 chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất cho ông K4. Số tiền chuyển nhượng bà K3 không nhớ rõ, do bao gồm cả tiền thanh toán tại Ngân hàng và tiền bà K3 trả nợ ông K4.

Đối với số tiền 300.000.000 đồng bà K3, ông K2 mua ô tô của ông bà K1 K, ông bà K3 K2 thừa nhận chưa thanh toán số tiền này.

Ông K2, bà K3 không nhất trí với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông bà K1 K; do hợp đồng chuyển nhượng đã được thực hiện xong, sang tên cho ông bà K3 K2; số tiền đất còn nợ đã chuyển sang thành khoản cho vay có tính lãi và hiện chỉ còn khoảng 200.000.000 đồng tiền gốc theo giấy chốt nợ ngày 20/01/2012.

Theo Bản tự khai, trình bày tại phiên tòa và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Đức K4 trình bày:

Vợ chồng ông bà K4 K5 và vợ chồng ông bà K3 K2 ký hợp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất tại Tổ C, phương B, thành phố A vào ngày 15/8/2014. Trước khi xác lập hợp đồng này, ông bà K3 K2 và ông bà K4 K5 có lập một giấy chuyển nhượng nhà và đất ngày 26/4/2013 và một giấy biên nhận tiền viết bằng tay. Giá trị chuyển nhượng là 1.600.000.000 đồng.

Đến nay, ông K4 đã thanh toán đầy đủ số tiền chuyển nhượng cho ông bà K2 K3 và hoàn thiện thủ tục sang tên theo quy định.

Ngày 24/02/2016, ông bà K4 K5 đã được UBND thành phố Acấp GCNQSDĐ số BX592989 mang tên Trịnh Đức K4 và Nguyễn Thị K5 đối với diện tích đất 135m^2, thuộc thửa số 7C, sơ đồ số 46-18; địa chỉ thửa đất tại Tổ C, phường B, thành phố A, tỉnh Sơn La.

Ông K4 cho rằng, ông không liên quan đến giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà K1 K và ông bà K2 K3. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông và gia đình ông bà K3 K2 đã được hoàn thành ngay thẳng, tự nguyện, theo đúng quy định của pháp luật và đã được Nhà nước K4 nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Do đó, ông K4 đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết quyền lợi của gia đình ông theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2019/DS-ST ngày 26/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố A đã quyết định: Căn cứ Điều 116, 117, khoản 2 Điều 119, Điều 122, Điều 129, Điều 131, Điều 132, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 579, Điều 580, Điều 582 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; khoản 1 Điều 48 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009; tuyên xử:

Chấp nhận đơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Văn K, bà Lường Thị Ngọc K1.

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lường Thị Ngọc K1, ông Đinh Văn K và bà Lò Thị K3, ông Lù Văn K2 lập ngày 25/8/2011 là hợp đồng vô hiệu.

- Buộc ông Lù Văn K2, bà Lò Thị K3 phải giao lại cho ông Đinh Văn K, bà Lường Thị Ngọc K1 diện tích đất 135m^2, thuộc thửa số 7C, sơ đồ số 46-18; địa chỉ thửa đất tại Tổ C, phường B, thành phố A, tỉnh Sơn La.

- Buộc ông Đinh Văn K, bà Lường Thị Ngọc K1 phải hoàn trả cho ông Lù Văn K2, bà Lò Thị K3 số tiền 860.000.000 đồng.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lù Văn K2, bà Lò Thị K3 và ông Trịnh Đức K4, bà Nguyễn Thị K5 lập ngày 15/8/2014 là hợp đồng vô hiệu.

- Buộc ông Trịnh Đức K4, bà Nguyễn Thị K5 phải bàn giao lại cho ông Lù Văn K2, bà Lò Thị K3 diện tích đất 135m^2, thuộc thửa số 7C, sơ đồ số 46-18; địa chỉ thửa đất tại Tổ C, phường B, thành phố A, tỉnh Sơn La.

- Buộc ông Lù Văn K2, bà Lò Thị K3 phải hoàn trả số tiền 1.600.000.000 đồng cho ông Trịnh Đức K4 và bà Nguyễn Thị K5.

- Buộc ông Trịnh Đức K4, bà Nguyễn Thị K5 bàn giao lại GCNQSDĐ số BX592989 mang tên Trịnh Đức K4, Nguyễn Thị K5 do UBND thành phố Acấp ngày 24/02/2016 cho ông Đinh Văn K, bà Lường Thị Ngọc K1 và có trách nhiệm phối hợp để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật.

- Buộc ông Đinh Văn K, bà Lường Thị Ngọc K1 phải hoàn trả 300.000.000 đồng giá trị đền bù tài sản trên đất cho ông Trịnh Đức K4, bà Nguyễn Thị K5.

- Buộc ông Lù Văn K2, bà Lò Thị K3 phải hoàn trả 300.000.000 đồng giá trị đền bù tài sản trên đất cho ông Trịnh Đức K4, bà Nguyễn Thị K5.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Do không nhất trí với Bản án sơ thẩm, ngày 27/8/2019 bị đơn bà Lò Thị K3, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Đức K4 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do: Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lường Thị Ngọc K1, ông Đinh Văn K và bà Lò Thị K3, ông Lù Văn K2; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lù Văn K2, bà Lò Thị K3 và ông Trịnh Đức K4, bà Nguyễn Thị K5 vô hiệu là không có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Agiải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

* *Tại phiên tòa phúc thẩm*:

Nguyên đơn ông Đinh Văn K đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Xem xét việc giả mạo chữ ký của ông K trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đề nghị chuyển vụ án từ dân sự sang hình sự.

Bị đơn bà Lò Thị K3 và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn là Luật sư Đinh Văn S thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử xem

xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng, K4 nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà K1 K và ông bà K3 K2 là hợp đồng hợp pháp. Bà K3 có trách nhiệm hoàn trả số tiền nhận chuyển nhượng đất còn lại và lãi suất chậm trả theo quy định của Bộ luật Dân sự 2005.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Đức K4 và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn là Luật sư Đinh K4 Sơn thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng, K4 nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông bà K3 K2 và ông bà K4 K5 là hợp đồng hợp pháp.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau*: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, phần trình bày của các đương sự tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy bản án sơ thẩm do có những vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

** Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, xem xét nội dung kháng cáo và ý kiến trình bày của các đương sự tại phiên toà. Tòa án nhận định như sau:*

[1] Về việc thay đổi nội dung kháng cáo:

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/8/2019 bị đơn bà Lò Thị K3, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Đức K4 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố A giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Lò Thị K3 thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, sửa bản án sơ thẩm theo hướng, K4 nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập giữa ông bà K1 K và ông bà K3 K2 là hợp đồng hợp pháp. Ông bà K3 K2 có trách nhiệm thanh toán cho ông bà K1 K số tiền chuyển nhượng đất còn lại và lãi suất theo Bộ luật Dân sự 2005. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Đức K4 đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng, K4 nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập giữa ông bà K3 K2 và ông bà K4 K5 là hợp đồng hợp pháp.

Xét thấy, việc thay đổi nội dung kháng cáo của bị đơn bà Lò Thị K3 và người có quyền nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Đức K4 không vượt quá phạm vi giải quyết của vụ án và được pháp luật cho phép. Do đó, cần chấp nhận việc bà K3 và ông K2 thay đổi nội dung kháng cáo tại phiên tòa phúc thẩm.

[2] Về các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang có tranh chấp:

Ngày 25/8/2011 tại Văn phòng Công chứng Sơn La, ông Đinh Văn K, bà Lường Thị Ngọc K1 lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà Lò Thị K3, ông Lù Văn

K2 diện tích 135m^2 đất, thuộc thửa số 7C, sơ đồ số 46-18; địa chỉ thửa đất tại Tổ C, phường B, thành phố A, tỉnh Sơn La. Diện tích đất đã được cấp GCNQSDĐ số AB 119926 mang tên ông Đinh Văn K, do UBND thị xã Sơn La cấp ngày 25/4/2005 và tài sản trên đất là một nhà xây cấp IV, khung sắt. Theo thỏa thuận trong Hợp đồng chuyển nhượng được lập tại Văn phòng K4 chứng, giá trị chuyển nhượng là 600.000.000 đồng, nhưng trên thực tế các bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 1.520.000.000 đồng. Hiện nay ông bà K3 K2 vẫn chưa thanh toán hết số tiền này cho ông bà K1 K.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Kết luận giám định số 169/KLGĐ-PC54 ngày 14/02/2017 của Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Sơn La xác định, chữ ký của ông K trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 25/8/2011 là không chính xác, ông K không được thể hiện ý chí khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông bà K3 K2; do đó, hợp đồng bị vô hiệu và không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà K1 K và ông bà K3 K2 bị vô hiệu, nên không làm phát sinh quyền chuyển nhượng đất của ông bà K3 K2 cho ông bà K4 K5. Mặt khác, trước khi nhận chuyển nhượng, ông K4 đã nắm được sự việc tranh chấp giữa ông bà K1 K và ông bà K3 K2, nhưng vẫn cố tình giao dịch nhận chuyển nhượng đất của ông bà K3 K2. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/8/2014 giữa ông Lù Văn K2, bà Lò Thị K3 và ông Trịnh Đức K4, bà Nguyễn Thị K5 được K4 chứng tại Văn phòng Công chứng Chiềng Sinh là hợp đồng vô hiệu.

Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nhưng không xem xét đến lỗi và trách nhiệm bồi tK5 thiệt hại do bên có lỗi gây ra theo tinh thần của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình là thiếu sót.

[3] Về những người tham gia tố tụng:

[3.1] Về sự tham gia tố tụng của công chứng viên:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đinh Văn K, bà Lường Thị Ngọc K1 và bà Lò Thị K3, ông Lù Văn K2 được lập ngày 25/8/2011 tại Văn phòng công chứng Sơn La do Công chứng viên Quàng Thị Quốc S1 thực hiện.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà K3 cho rằng khi thực hiện hợp đồng tại Văn phòng công chứng có mặt đầy đủ ông K, bà K1, ông K2 và bà K3 cùng ký vào hợp đồng trước mặt công chứng viên. Ông K, bà K1 cho rằng, ông bà không có mặt tại Văn phòng Công chứng vào thời điểm công chứng hợp đồng. Tại Biên bản xác minh với bà Quàng Thị Quốc S1 vào ngày 14/3/2017 đã xác nhận, tại thời điểm công chứng, chỉ có mặt của bà K3, không có mặt của ông K, bà K1 và ông K2; Hợp đồng chuyển nhượng khi công chứng đã có đầy đủ chữ ký của các bên trong hợp đồng nên công chứng viên thực hiện Công chứng hợp đồng.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 41 của Luật K4 chứng 2006 thì người yêu cầu K4 chứng phải ký vào văn bản K4 chứng trước mặt K4 chứng viên. Trong hợp đồng lập ngày 25/8/2011, phần Lời chứng của công chứng viên có nội dung: Tại thời điểm K4 chứng, các bên giao kết hợp đồng… đồng ý ký tên trước sự có mặt của tôi. Tuy nhiên, trên thực tế K4 chứng viên đã không tuân thủ quy định về K4 chứng, ông K không trực tiếp ký vào hợp đồng trước mặt K4 chứng viên, dẫn đến việc chữ ký của ông K bị giả mạo, làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu. Do đó, cần xem xét đến lỗi và trách nhiệm bồi tK5 của K4 chứng viên trong trường hợp này. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ dừng lại ở việc xác K2, mà chưa đưa K4 chứng viên Quàng Thị Quốc Khánh vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà tại cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

[3.2] Về sự tham gia tố tụng của Ủy ban nhân dân thành phố Avà Quỹ tín dụng nhân dân phường B:

Thông qua giao dịch chuyển nhượng đất với ông bà K3 K2, ngày 24/02/2016, vợ chồng ông K4, bà K5 đã được Ủy ban nhân dân thành phố Acấp GCNQSDĐ số BX592989 mang tên ông Trịnh Đức K4, bà Nguyễn Thị K5 đối với diện tích 135m^2 đất, thuộc thửa số 7C, sơ đồ số 46-18; địa chỉ thửa đất tại Tổ C, pK5 B, thành phố A, tỉnh Sơn La. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông Trịnh Đức K4, bà Nguyễn Thị K5 phải có trách nhiệm hoàn trả lại đất cho ông Đinh Văn K, bà Lường Thị Ngọc K1; nhưng về mặt giấy tờ pháp lý, diện tích đất nêu trên hiện vẫn đang được Ủy ban nhân dân thành phố AK4 nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho vợ chồng ông bà K4 K5. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đến nội dung này là giải quyết vụ án chưa đầy đủ, toàn diện.

Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm, ông K4 trình bày, hiện nay GCNQSDĐ số BX592989 mang tên ông Trịnh Đức K4, bà Nguyễn Thị K5 đang được thế chấp tại Quỹ tín dụng nhân dân phường B để bảo đảm cho một khoản vay tín dụng của ông bà. Xét thấy, cần xác minh làm rõ việc thế chấp GCNQSDĐ của ông K4 bà K5; đồng thời, xem xét đưa Quỹ tín dụng nhân dân phường B vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền, nghĩa vụ liên quan; nhưng tại Tòa án cấp sơ thẩm chưa thực hiện nội dung này là thiếu sót.

[4] Về việc thẩm định giá đất và tài sản trên đất:

[4.1] Về việc thẩm định giá đất:

Tại Biên bản định giá ngày 20/12/2017 của Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào Quyết định số 19/2017/QĐ-UBND ngày 03/7/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Sơn La để xác định giá trị thửa đất đang có tranh chấp trong hợp đồng chuyển nhượng.

Tuy nhiên, theo tinh thần của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định theo giá thị trường chuyển nhượng tại địa phương nơi đất đang có tranh chấp đối với từng loại đất vào thời điểm xét xử sơ thẩm. Việc Tòa

án cấp sơ thẩm không tiến hành định giá diện tích 135m^2 đất, thuộc thửa số 7C, sơ đồ số 46-18; địa chỉ thửa đất tại Tổ C, phường B, thành phố A, tỉnh Sơn La theo giá thị trường là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[4.2] Về giá trị tài sản trên đất:

Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành vào ngày 20/12/2017 xác định, tài sản trên đất có một ngôi nhà khung sắt, xây luồn tường, 03 tầng. Các bên không định giá được giá trị tài sản trên đất do ông K4, bà K3 không đồng ý cho định giá. Tuy nhiên, tại bản án sơ thẩm xác định giá trị công trình ông K4 xây dựng là 800.000.000 đồng và buộc mỗi bên phải chịu trách nhiệm một phần đối với tài sản này.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông K4 khai nhận giá trị công trình ông xây dựng hết 1.500.000.000 đồng. Do lời khai của ông K4 không thống nhất, không có kết quả định giá tài sản trên đất theo quy định của pháp luật, nên việc giải quyết tài sản trên đất của Tòa án cấp sơ thẩm không đảm bảo.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên; xét thấy, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Lò Thị K3, ông Trịnh Đức K4; cần hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2019/DS-ST ngày 26/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Avà giao hồ sơ để xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về án phí: Bà Lò Thị K3, ông Trịnh Đức K4 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do bản án sơ thẩm bị hủy.

Đối với án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác được giải quyết theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 và khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc Hội;

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của bà Lò Thị K3, ông Trịnh Đức K4; hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2019/DS-ST ngày 26/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố A và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Agiải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí:

- Bà Lò Thị K3 không phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả 300.000 đồng theo Biên lai thu số AA/2016/0004620 nộp ngày 28/8/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố A.

- Ông Trịnh Đức K4 không phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả theo Biên lai thu số AA/2016/0004619 nộp ngày 27/8/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố A.

- Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (Ngày 20/11/2019).

Nơi nhận:
- TAND thành phố A;
- VKSND tỉnh Sơn La;
- Chi cục THADS thành phố A;
- Đương sự;
- Lưu.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Minh Hải